

Satzung der Stadt Bad Friedrichshall zur Begrenzung der zulässigen Miete im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Der Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall hat am 16.06.2009 aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 32 des Landesgesetzes zur Förderung von Wohnraum und Stabilisierung von Quartierstrukturen (Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung ist anzuwenden auf

- Öffentlich geförderte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzbuches und des Zweiten Wohnungsbaugesetzbuches,
- Wohnungen, für deren Bau bis zum 31. Dezember 2001 ein Darlehen oder ein Zuschuss aus Wohnungsfürsorgemitteln des Landes bewilligt worden ist, und
- Wohnungen, für die bis zum 31. Dezember 2001 Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen bewilligt worden sind,

für die nach § 32 Absatz 1 und 2 LWoFG die gesetzlichen Regelungen über die Kostenmiete aufgehoben werden und bei den die am 31. Dezember 2008 geschuldete Kostenmiete zur vertraglich vereinbarten Miete wird.

Die Höchstbeträge nach dieser Satzung sind nicht mehr anzuwenden, wenn die geförderte Wohnung keiner Mietpreisbindung mehr unterliegt.

§ 2 Höchstbeträge

Bei geförderten Wohnungen im Sinne von § 1, darf die Miete nicht höher sein, als sie sich bei einem Abschlag von 10 Prozent gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies ist insbesondere in Fällen einer nachträglichen Vermietung von eigengenutzten Einheiten gegeben.

Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung sowie Kostenanteile für die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter sind in den Höchstbeträgen nicht enthalten.

Sind oder werden die Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter übertragen, erhöht sich der Höchstbetrag um den Wert der ortsüblicherweise aufgeschlagen wird, wenn der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat.

§ 3 Höchstbeträge nach Modernisierung

Der nach dieser Satzung maßgebende Höchstbetrag darf auch nach einer Modernisierung nur so weit überschritten werden, dass die Höhe der Miete um mindestens 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die infolge einer nach dem 31. Dezember 2008 abgeschlossene Modernisierung zulässige Mieterhöhung im Sinne von § 559 BGB bzw. §32 Abs. 3 Satz 2 LWoFG darf auch bei einem neuen Mietverhältnis mit dem Nachmieter über dem Höchstbetrag nach dieser Satzung vereinbart werden.

§ 4 Übergangsregelung

Liegt die Miete ab dem 01. Januar 2009 über dem in § 2 errechneten Höchstbetrag, aber niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, so gilt ab dem 01. Januar 2010 der per Satzung festgelegte Höchstbetrag. Die Miete ist erforderlichenfalls herabzusetzen.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.07.2009 in Kraft.

Ausgefertigt!
Bad Friedrichshall, 16.06.2009

Peter Dolderer
Bürgermeister

Hinweise

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) und aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach §4 Abs.4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzung, der Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach §43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.